



Общество с ограниченной ответственностью
"Архитектурно-планировочное бюро"
города Батайска

346880 Ростовская область, г.Батайск, ул.Ворошилова, д. 189;
тел: 8 (86354) 6-14-16; 8 (86354) 5-84-51
e-mail: apbproekt@yandex.ru
ИНН: 6141061014, КПП: 614101001, ОГРН: 1236100034488;
р/с 407 028 106 522 801 000 68, ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ
по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид
использования земельного участка "Магазины"

для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011401:355,
площадью 433 кв.м,

по адресу: Ростовская область, г. Батайск,
ул. Коммунистическая, д. 136,

расположенного в территориальной зоне
застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2);

и по вопросу отклонения от предельных параметров
размещения машино-мест за пределами земельного участка

Заказчик: Султанян Марат Нотарикович

32-2024

2024



Формат A/

Пояснительная записка

1). Общие данные.

Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка "Магазины" для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011401:355, площадью 433 кв.м, по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Коммунистическая, д. 136, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2); и по вопросу отклонения от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка

разработано для Султаняна Марата Нотариковича на основании:






- Договора 32-2024;
- ПЗЗ г.Батайска;
- предоставленных заказчиком документов:
- Топографический план земельного участка, выполненный ИП Метелица В.А. 01.2024 г., принятый в ИСОГД г. Батайска 26.01.2024 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (земельном участке, площадью 433 кв.м) от 23.01.2024 г. № КУВИ-001/2024-22466537.

Согласно ПЗЗ г. Батайска параметр "минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка" относится к предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, устанавливаемые на основании части 1.2. статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Согласно статье 40 п. 1 "Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков; либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства".

На земельном участке предполагается строительство одноэтажного общественного здания (магазин).

Земельный участок имеет следующие характеристики, неблагоприятные для планируемой застройки застройки:

- размеры земельного участка (в частности ширина);
- экономическая нецелесообразность освоения и неэффективное использование земельного участка собственником, при условии соблюдения градостроительных регламентов ПЗЗ в части размещения минимального количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка.

Взаминв. №	- размеры земельного участка (в частности ширина); - экономическая нецелесообразность освоения и неэффективное использование земельного участка собственником, при условии соблюдения градостроительных регламентов ПЗЗ в части размещения минимального количества машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка.					
Подпись и дата						
	32-2024					
Инв. № подл.	Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата
	Начальник ОП		Семеренко О.П.			03.2024
	ГАП		Семеренко О.П.			03.2024
	Выполнил		Каланчина Д.Н.			03.2024
	Проверил		Семеренко О.П.			03.2024
Пояснительная записка						
<div>Муниципальное предприятие АПБ Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска</div>						

2). Характеристика земельного участка.

Земельный участок по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Коммунистическая, д. 136 находится в восточной части г.Батайска в существующей жилой застройке.

Согласно ПЗЗ города Батайска земельный участок расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2).

Зона Ж.2 установлена для формирования и обеспечения правовых условий строительства и эксплуатации преимущественно объектов индивидуального жилищного строительства, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

Кадастровый номер земельного участка 61:46:0011401:355.

Площадь земельного участка составляет 433 кв. м.

Вид разрешенного использования земельного участка по документу – “Для эксплуатации жилого дома”.

Земельный участок ограничен:

- с севера:
- земельным участком с кадастровым номером: 61:46:0011401:578;
по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Коммунистическая, д. 134;
разрешенное использование: Для эксплуатации индивидуального жилого дома;
- с юга – земельным участком с кадастровым номером: 61:46:0011401:487;
по адресу: Ростовская обл, г Батайск, ул. Коммунистическая / ул. Зеленая, участок 138/ 19;
разрешенное использование: Для эксплуатации кожно-венерологического диспансера.
- с запада – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0011401:4177;
по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск. ул. Зеленая;
разрешенное использование: Для эксплуатации жилого дома;
- с востока – прилегающей к земельному участку неразграниченной благоустраиваемой муниципальной территорией.

3). Проектным предложением предлагается предоставить земельному участку по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Коммунистическая, д. 136 условно разрешенный виды использования “Магазины” согласно территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2).

Инв. № подл.	Подпись и дата		Взаминв №		<div> <div>32-2024</div> <div>Лист</div> <div>2</div> </div>					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата						

4). Основные габаритные размеры, толщина наружных стен и технико-экономические показатели, указанные в данном проектном предложении, предварительные и могут незначительно измениться на стадии проектирования.

Характеристики проектируемого объекта (предварительно):

- Общественное здание – магазин:
- габаритные размеры – 9,2 x 23,0 м
- этажность – 1
- толщина наружных стен – 430 мм
- площадь застройки – 205,6 кв.м
- общая площадь здания (в пределах внутренних поверхностей наружных стен) – 178,6 кв.м
- Процент застройки – 47,5 %.

5). Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков согласно таблице 3 "Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», утвержденных решением Батайской городской Думы от 27.08.2009 года №358, в действующей редакции, для видов разрешенного использования земельного участка:

- Магазины (4.4) – 1 машино-место на 45 кв.м общей площади.

Расчётная площадь для магазина (предварительно) – 178,6 кв.м.

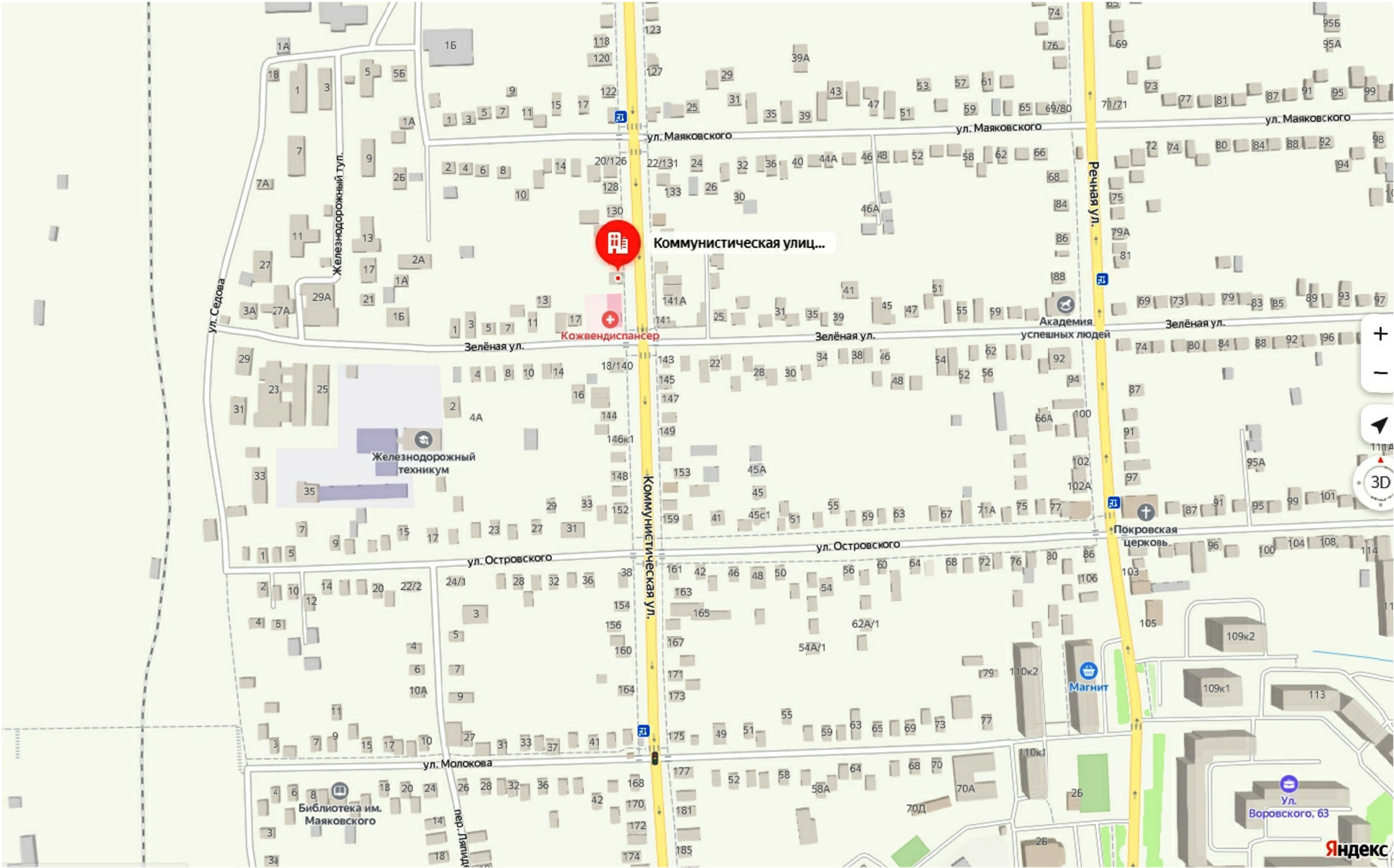
$$178,6 : 45 = 3,97 \text{ м/м}$$

По расчёту для проектируемого общественного здания (магазин) требуется 4 машино-места для временного хранения автомобилей. Расчётные показатели приблизительные, уточняются на стадии проектирования.

Проектным предложением предлагается разместить 3 парковочных машино-места (для временного пребывания автомобилей) на территории земельного участка, 1 машино-место для МГН на прилегающей к земельному участку благоустраиваемой неразграниченной муниципальной территории.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Условно разрешённые виды использования зоны застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)					
			Код и наименование вида разрешённого использования			Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства		
			4.4 Магазины			Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, в том числе лекарственных средств, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата	32-2024			Лист
								3

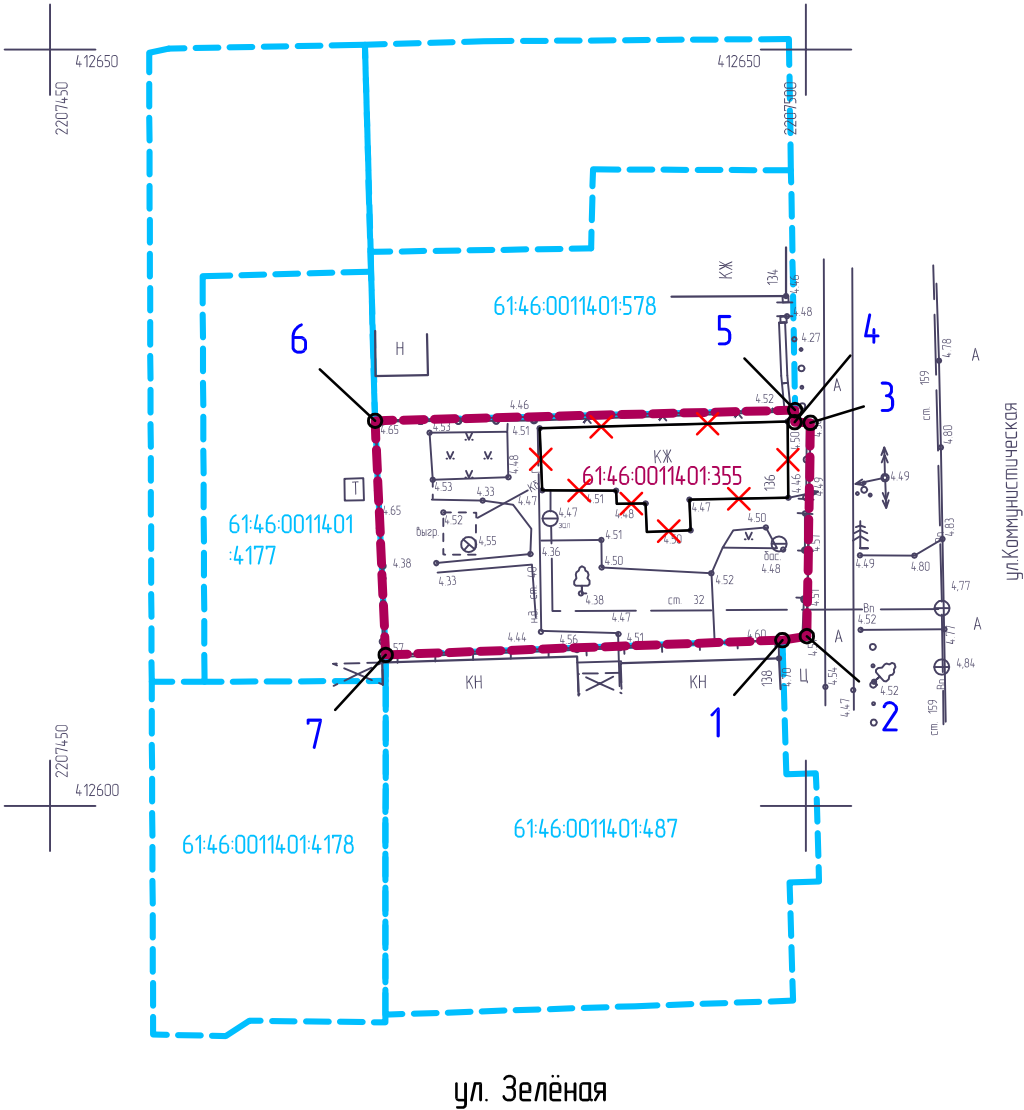
Ситуационный план



Взам.инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						32-2024-ПЗУ
						Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка "Магазины" для земельного участка с кадастровым номером 6146-0011401355, площадью 433 кв.м, по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Коммунистическая, д. 136, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)
Изм.	Колуч.	Лист	док.	Подп.	Дата	
Начальник ОП	Семеренко О.П.				03.2024	Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка
Г.АП	Семеренко О.П.				03.2024	
Выполнил	Каланчина Д.Н.				03.2024	
Проверил	Семеренко О.П.				03.2024	Ситуационный план
						000 "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска
						Стадия Лист Листов
						П 1 5

Схема расположения земельного участка на топографическом плане (М 1:500)



Сведения о характерных точках
границы земельного участка

Номера точек	X – координаты	Y – координаты
1	2	3
1	4 126 10.96	22074 98.44
2	4 126 11.22	2207500.06
3	4 126 25.33	2207500.30
4	4 126 25.37	22074 99.25
5	4 126 26.17	22074 99.28
6	4 126 25.46	22074 71.50
7	4 126 09.98	22074 72.20

Условные обозначения

- Граница земельного участка по адресу:
Ростовская область, г. Батайск,
ул. Коммунистическая, д. 136
- Граница соседних земельных участков
- 1

o

Характерные точки границ земельного участка
- Демонтаж строений

Примечание.

1. Схема расположения земельного участка выполнена на топографическом плане земельного участка, подготовленном ИП Метелица В.А. 01.2024 г.

2. Земельный участок посажен на топографический план по координатам в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (земельном участке, площадью 433 кв.м) от 23.01.2024 г. № КУВИ-001/2024-22466537.



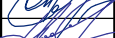


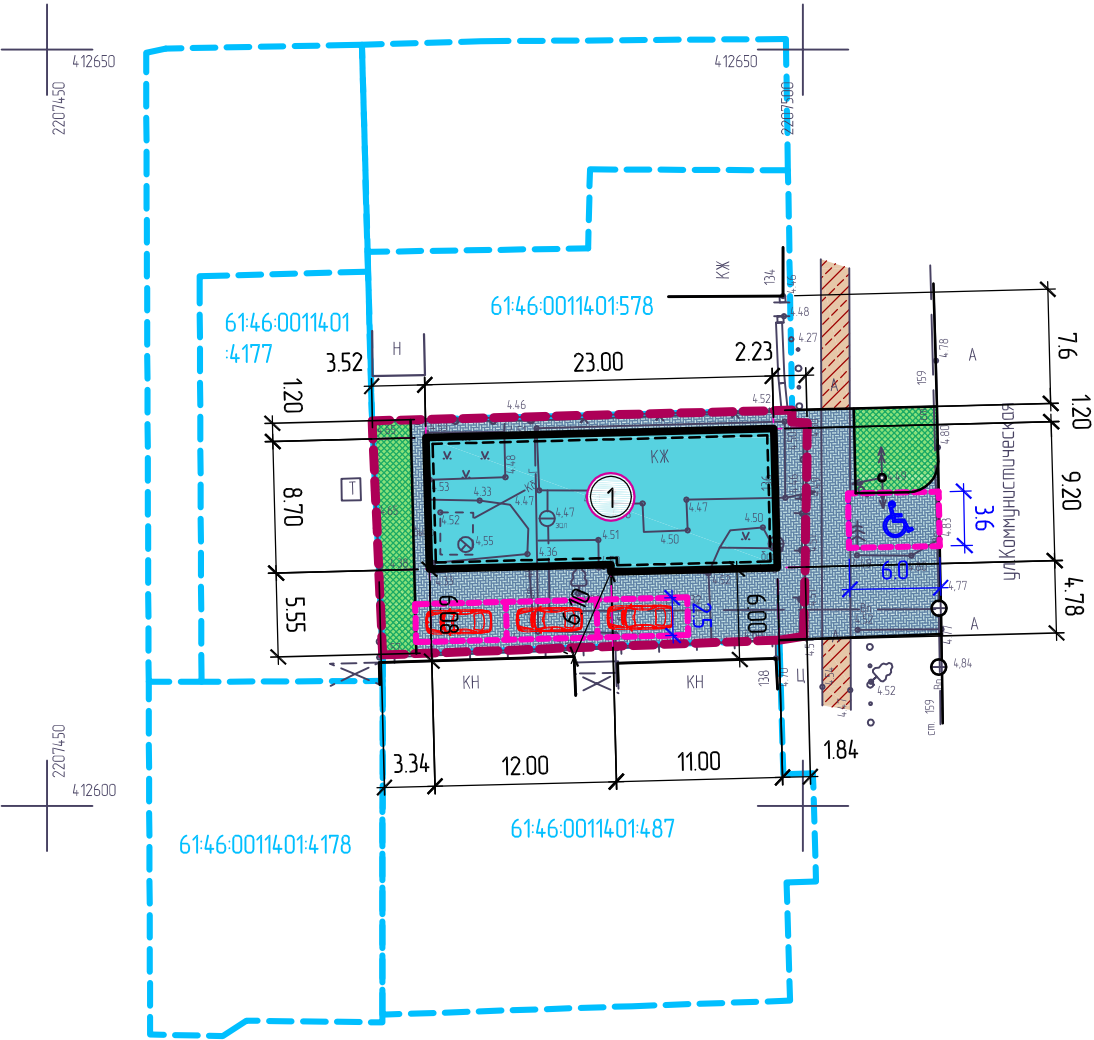
						32-2024-ПЗУ			
						Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка "Магазины" для земельного участка с кадастровым номером 61:46:00114:01:355, площадью 433 кв.м, по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Коммунистическая, д. 136, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)			
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
Начальник ОП	Семеренко О.П.				03.2024	Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка	П	2	
ГАП	Семеренко О.П.				03.2024				
Выполнил	Каланчина Д.Н.				03.2024	Схема расположения земельного участка на топографическом плане (М 1:500)	 000 "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска		
Проверил	Семеренко О.П.				03.2024				

Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)



Условные обозначения

- Граница земельного участка по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Коммунистическая, д. 136
- Граница соседних земельных участков
- Порядковый номер строений
- Тротуарная бетонная плитка (предварительно, покрытие уточняется на стадии проектирования (П))
- Озеленение
- Парковочное место для временного пребывания автомобиля (на территории земельного участка)
- Парковочное место для временного пребывания автомобиля МГН (на территории земельного участка)
- Существующий тротуар (асфальтобетон)

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Примечание
1	Общественное здание (одноэтажный магазин)	Проектируемое
32-2024-ПЗУ		
Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины" для земельного участка с кадастровым номером 6146-0011401355, площадью 433 кв.м, по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Коммунистическая, д. 136, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)		
Изм.	Кол.уч.	Лист
Начальник ОП	Семеренко О.П.	03.2024
Г.АП	Семеренко О.П.	03.2024
Выполнил	Каланчина Д.Н.	03.2024
Проверил	Семеренко О.П.	03.2024
Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка		
Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)		
000 "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска		

Примечание.

1. Схема планировочной организации земельного участка выполнена на топографическом плане земельного участка, подготовленном ИП Метелица В.А. 01.2024 г.

2. Земельный участок посажен на топографический план по координатам в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (земельном участке, площадью 433 кв.м) от 23.01.2024 г. № КУВИ-001/2024-22466537.



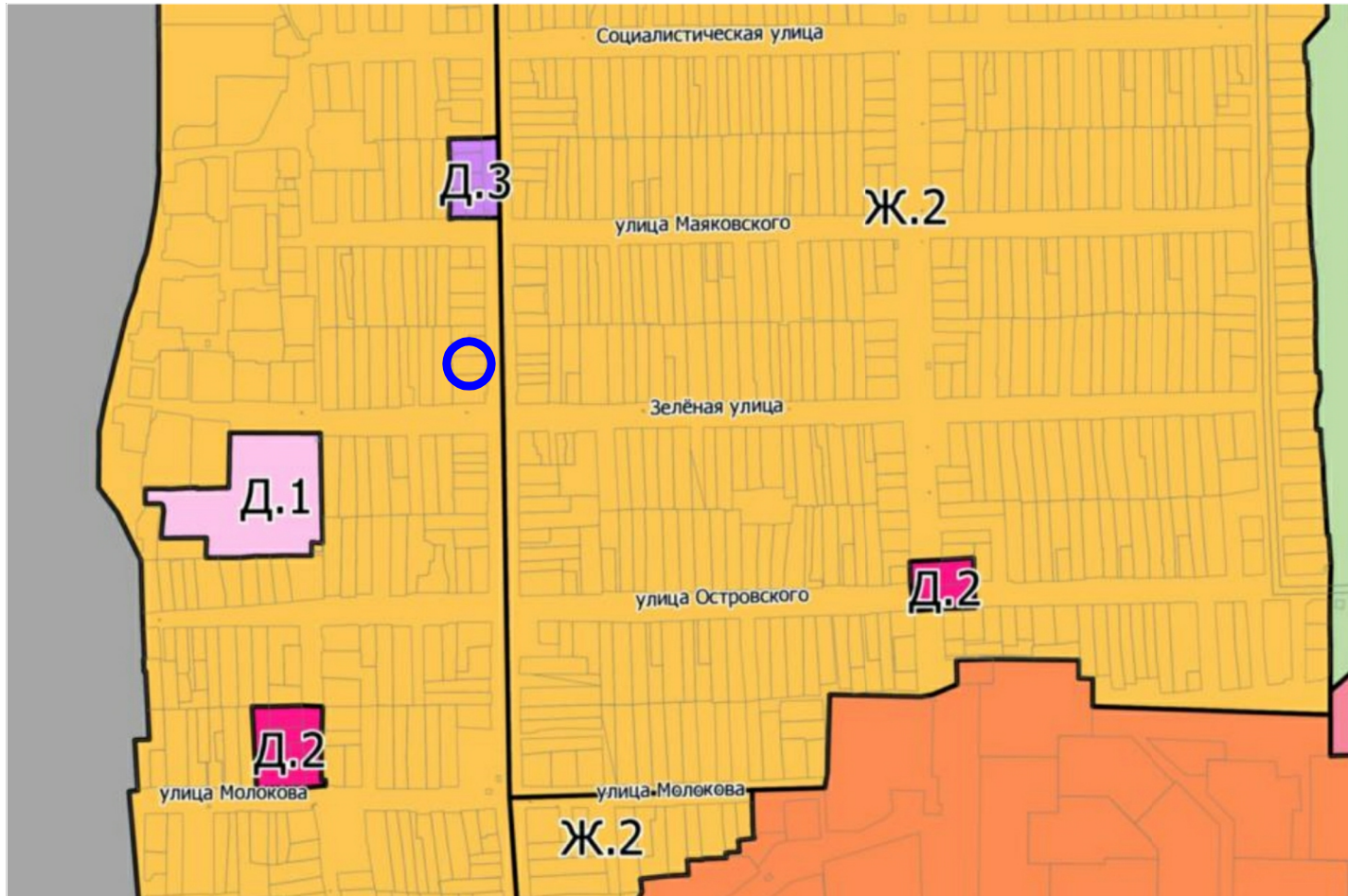
Земельный участок 61:46:0011401:355
Ростовская область, г. Батайск, ул. Коммунистическая, д. 136
Для эксплуатации жилого дома
[План ЗУ →](#) [План КК →](#)

Информация

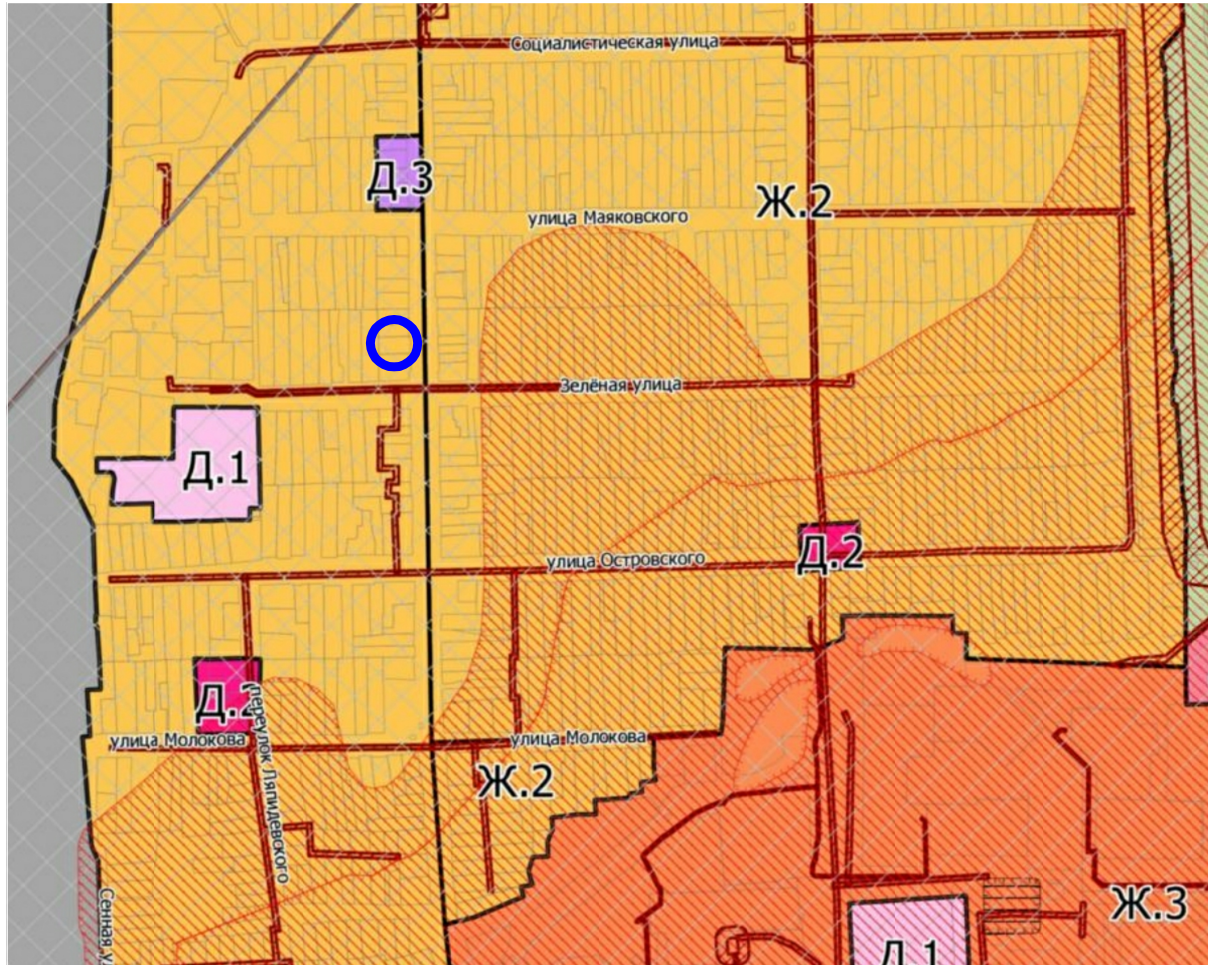
Услуги

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	61:46:0011401:355
Кадастровый квартал:	61:46:0011401
Адрес:	Ростовская область, г. Батайск, ул. Коммунистическая, д. 136
Площадь уточненная:	433 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для эксплуатации жилого дома
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	2 023 867,98 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	07.01.2023
дата применения:	01.01.2023

Взаимный №	
Подпись и дата	
Инф. № подл.	



Фрагмент карты градостроительного зонирования.
Зоны с особыми условиями использования территорий муниципального образования "Батайск" Ростовской области (ПЗЗ).



1. Земельный участок по адресу: [Ростовская область, г. Батайск, ул. Коммунистическая, д. 136](#) находится в восточной части г.Батайска в существующей жилой застройке.
Согласно ПЗЗ города Батайска земельный участок расположен в [территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами \(Ж.2\)](#).
Зона Ж.2 установлена для формирования и обеспечения правовых условий строительства и эксплуатации преимущественно объектов индивидуального жилищного строительства, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.
2. Земельный участок по адресу: [Ростовская область, г. Батайск, ул. Коммунистическая, д. 136](#) расположен в следующих зонах с особыми условиями использования территорий:
- 1). [ЗОУИТ61:00-6.1619](#)
[Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону "Северный"](#)
Вид: Охранная зона транспорта. Зона охраны искусственных объектов.
- 2). [ЗОУИТ61:00-6.1630](#)
[Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону "Северный"](#)
Вид: Охранная зона транспорта. Зона охраны искусственных объектов.
- 3). [ЗОУИТ61:00-6.978](#)
[Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" \(Подзона № 5\), расположенная по адресу: Ростовская область, Аксайский район, г.Батайск](#)
Вид: Охранная зона транспорта. Зона охраны искусственных объектов.
- 4). [ЗОУИТ61:00-6.1282](#)
[Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" \(Подзона № 6\)](#)
Вид: Охранная зона транспорта. Зона охраны искусственных объектов.
- 5). [ЗОУИТ61:00-6.1280](#)
[Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" \(Подзона №3\)](#)
Вид: Охранная зона транспорта. Зона охраны искусственных объектов.

Инф. № подл.	Подпись и дата	Взам.инф. №